

**UCHWAŁA NR...**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia.....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Trzech Wieszczów i Stare Miasto, pomiędzy Aleją Wolności, Aleją Niepodległości a ulicami : Mielczarskiego i Krakowską oraz terenami kolejowymi – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem", obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicach Trzech Wieszczów i Stare Miasto, pomiędzy Aleją Wolności, Aleją Niepodległości a ulicami : Mielczarskiego i Krakowską oraz terenami kolejowymi – etap 1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 28ha, który zawiera się w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 198.XVII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 listopada 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Trzech Wieszczów i Stare Miasto, pomiędzy Aleją Wolności, Aleją Niepodległości a ulicami : Mielczarskiego i Krakowską oraz terenami kolejowymi.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;*
- 3) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;*
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 4.

§3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, zawartych w rozdziałach od 2 do 8 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, zawartych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;

- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) granice terenów dopuszczonych do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 6) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
    - a) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - c) **MzUP** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego i usług publicznych,
    - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
    - e) **UC** – tereny zabudowy usługowej dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
    - f) **UP** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
    - g) **KDZ** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
    - h) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
    - i) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
    - j) **KDX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
  - 7) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych;
  - 8) elementy zagospodarowania przestrzennego :
    - a) pierzeje ulic objęte ochroną,
    - b) strefa otwarcia widokowego na dominantę przestrzenną zlokalizowaną poza granicami planu,
    - c) oś widokowa na dominantę przestrzenną zlokalizowaną poza granicami planu,
    - d) ulica z zachowaną historyczną nawierzchnią;
  - 9) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, oznaczone symbolami od Z1 do Z6,
    - b) inne zabytki nieruchome wpisane do Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, oznaczone symbolami od Z7 do Z13.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:
- 1) działki, na których zlokalizowane są zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków woj. śląskiego;
  - 2) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
  - 3) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 4m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
  - 4) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 10m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
  - 5) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 20m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego
  - 6) zasięg udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325).

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
  5. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.
  6. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
  7. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
  8. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalenia.
- W szczególności dotyczy to:

- 1) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym : terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów, dla których nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.

§4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku frontowym - należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej w najmniejszej odległości od linii rozgraniczającej placu lub terenu komunikacji;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połąci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połąci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 3) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dachy wielospadowe i dwuspadowe założone na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połąci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) dekoracji architektonicznej – należy przez to rozumieć trwale związane z budynkiem dekoracje malarskie i architektoniczne (w tym: ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, gzymsy, cokoły, fryzy, opaski a także inne motywy dekoracyjne elewacji, takie jak: portale, obramienia otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady) wraz z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;
- 5) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który dominuje w przestrzeni, przewyższając wysokością otaczającą zabudowę i wyróżniając się formą architektoniczną;
- 6) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku frontowego wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami, znajdującą się od strony dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenach dróg wewnętrznych;
- 7) historycznej nawierzchni – należy przez to rozumieć rodzaj nawierzchni ulic ustalony na

- podstawie stanu zachowania lub też wynikający z badań konserwatorskich i źródeł historycznych;
- 8) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
  - 9) kompozycji architektonicznej budynku – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów elementów budynku, takie jak: linii, płaszczyzn, brył, podziałów elewacji, detali i akcentów plastycznych;
  - 10) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi ściany projektowanego budynku od linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów takich jak np.: balkony, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, dźwigi osobowe, elementy wystroju elewacji;
  - 11) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku frontowego, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak np.: balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, dźwigi osobowe, elementy wystroju elewacji (okapy, gzymsy, ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, cokoły, fryzy, opaski, portale, obramowania otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady itp.) wraz z materiałami wykończeniowymi, a także szyldy;
  - 12) meblach miejskich – należy przez to rozumieć te obiekty małej architektury, które stanowią część infrastruktury przestrzeni miejskiej, w szczególności takie jak: zieleń w donicach, ławki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, słupki wygradzające z łańcuchem;
  - 13) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć wyodrębnione poza budynkiem miejsce, przystosowane do zwiększenia liczby miejsc konsumpcyjnych w przyległym lokalu gastronomicznym, składające się ze stolików, siedzisk i pojemników z zielenią, bez stosowania podestów, trwałych zadaszeń oraz nieprzejrzystych przegród pionowych;
  - 14) osi widokowej - należy przez to rozumieć wyobraźną prostą, kierująca wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu – dominanty przestrzenne - w tym znajdujące się poza obszarem planu;
  - 15) pierzei - należy przez to rozumieć zwarty ciąg zabudowy, tworzony przez elewacje frontowe budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, charakteryzujący się:
    - a) lokalizacją każdego budynku frontowego w obowiązującej linii zabudowy,
    - b) szerokością każdego budynku frontowego równą szerokości frontu działki budowlanej (tj. każdy budynek frontowy zlokalizowany jest bezpośrednio przy minimum dwóch granicach z działkami budowlanymi, przylegając do budynku zlokalizowanego na minimum jednej z graniczących działek budowlanych),
    - c) dostępem działek budowlanych do terenu komunikacji przejściami i przejazdami bramowymi,
    - d) dopuszczeniem podcieni w poziomie przyziemia budynków;
  - 16) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczonych zgodnie z zasadami zawartymi w PN-ISO 9836;
  - 17) powierzchni użytkowej, powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje §12 rozporządzenia

Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1679);

- 18) produkcji - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych;
- 19) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działek budowlanych i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 20) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu
- 21) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; funkcje przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż : 40% powierzchni użytkowej zabudowy i 40% powierzchni działki budowlanej;
- 22) strefie otwarcia widokowego - należy przez to rozumieć miejsce w którym rozpościera się widok na dominantę przestrzenną znajdującą się poza obszarem planu;
- 23) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym ( bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 24) tymczasowych obiektach usługowo-handlowych - należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak: pawilony, kioski, wiaty, stragany, ławy, namioty, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji usługowo-handlowych, w tym również gastronomicznych;
- 25) usługach - należy przez to rozumieć czynności przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; grupa obejmuje obiekty mieszczące się w definicji „usług publicznych”, nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” i „wytwórczość”;
- 26) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi świadczone w budynku użyteczności publicznej z zakresu: administracji, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, sportu, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, usług pocztowych;
- 27) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość mierzona od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);
- 28) wytwórczości – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 221, 641, 803 i 2029), w tym rzemieślników, w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz.U. z 2020r. poz. 2159).
- 29) zabudowy - należy przez to rozumieć budynki.

## 2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała - oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

- 2) ustawa - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3) działka budowlana - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 4) infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 733 i 1688);
- 5) obszar kolejowy - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 1786 i 2029);
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z 2023r. poz. 2442);
- 7) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 2240);
- 8) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 189 z 2022r. poz. 1071 z 2023r. poz. 1724);
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029);
- 10) zabudowa zamieszkania zbiorowego – odpowiada budynkom zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy**

§5. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, za zgodną z planem ustala się realizację:

- 1) garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej;
- 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących bezpośredniej obsłudze inwestycji;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie wiąże się z ograniczeniami uniemożliwiającymi zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) obiektów małej architektury, mebli miejskich, placów zabaw, urządzeń siłowni zewnętrznej oraz innych elementów wyposażenia/obiektów architektury parkowej;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych.

2. Z zastrzeżeniem zapisów dla obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 840 z 2023r. poz. 1688), za zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 682, 967, 1506, 1597, 1681, 1762, 1890 i 1963);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako teren zieleni.

3. W granicach terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy, w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie, dopuszcza się :
- 1) nadbudowę istniejących budynków o wysokości równej lub większej od wysokości dopuszczonej planem o nie więcej niż 1,0m, z zastrzeżeniem zapisów dla obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) rozbudowę o nie więcej niż 5%, na działkach o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, z odpowiednim zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
4. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy przy drogach publicznych z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem cofnięcia elewacji frontowych w stosunku do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy:
- 1) ścian parteru budynku w postaci podcieni;
  - 2) do 30% długości całkowitej elewacji frontowej - lecz o nie więcej niż 3m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy.
5. Lokalizacja nowej zabudowy a także rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków wymaga:
- 1) zachowania linii zabudowy wyznaczonych w planie, z uwzględnieniem zapisów zawartych w ust.4;
  - 2) realizacji, stosowanie do potrzeb, urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności takich jak pochylnie i podesty;
  - 3) przy drogach publicznych - spełnienia zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz.U z 2023r. poz.645, 760, 1193 i 1688) oraz zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników i zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg.
6. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanej w całości lub części pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, dopuszcza się jej :
- 1) nadbudowę i zmianę geometrii dachu, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi parametrami, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
  - 2) rozbudowę z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy i pod warunkiem zachowania zgodności z parametrami, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
  - 3) dostosowanie budynku do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami polegające na realizacji strefy wejścia do budynku, podjazdu lub dźwigu osobowego.
- §6. 1. Wyznacza się elementy zagospodarowania przestrzennego, oznaczone graficznie na rysunku planu, wymagające ochrony lub ukształtowania, w tym :
- 1) dominantę przestrzenną, zlokalizowaną poza obszarem planu, obejmujący bryłę bazyliki archikatedralnej pw. Świętej Rodziny, oznaczoną piktogramem na rysunku planu;
  - 2) ulica z zachowaną historyczną nawierzchnią - ulica Mokra, oznaczona symbolem 2KDD;
  - 3) fragmenty zabudowy pierzejowej ulic : Krakowskiej, Małej i Stawowej.
2. Dla ochrony dominandy przestrzennej, określonej w ust.1 pkt 1, wyznacza się :
- 1) strefy otwarcia widokowego w ciągu ulic: Ogrodowej i Krakowskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu;
  - 2) oś widokową, oznaczoną graficznie na rysunku planu, pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulicy Mokrej, oznaczonej symbolem 2KDD.
3. W strefach otwarcia widokowego, o których mowa w ust. 2 pkt 1 :

- 1) dla realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących ustala się, że wysokość zabudowy nie może przesłonić widoku na dominantę przestrzenną;
- 2) ustala się wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 9.

4. Dla osi widokowej, o której mowa w ust. 2 pkt 2, ustala się zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych przesłaniających widok, za wyjątkiem dopuszczenia mebli miejskich.

§7. 1. Ustala się ochronę zachowanej historycznej nawierzchni jezdni ulicy Mokrej, oznaczonej symbolem 2KDD.

2. W przypadku przebudowy, remontu lub też innych prac ingerujących w nawierzchnię jezdni ustala się zachowanie oryginalnej nawierzchni z dopuszczeniem:

- 1) renowacji;
- 2) ponownego ułożenia w historycznym układzie;
- 3) zaspoinowania współczesnymi materiałami do spoinowania bruku.

§8. Dla ochrony zabudowy pierzejowej fragmentów ulic : Krakowskiej, Małej i Stawowej, ustala się:

- 1) spełnienie wymagań zawartych w §4 ust. 1 pkt 15;
- 2) utrzymanie obowiązującej linii zabudowy;
- 3) kształtowanie zabudowy w sposób tworzący pierzeję na całej szerokości działki budowlanej, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji istniejących bądź lokalizacji nowych przejść i przejazdów bramowych pod warunkiem dostosowania się do istniejącego układ podziałów elewacji;
- 4) zachowanie istniejącego układu podziałów elewacji, w szczególności w zakresie symetrii, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych, drzwiowych i bramowych;
- 5) na elewacjach ceglanych zakaz realizacji wtórnych okładzin (styropian, wełna mineralna, płytki ceramiczne).

§9. 1. Z zastrzeżeniem ustaleń dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych:

- 1) stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. cegły, kamienia wapiennego, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, itp;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych łączenie maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku;
- 3) kolorystyka farb i tynków zewnętrznych:
  - a) współczynnik wyrażający nasycenie koloru nie może przekroczyć 20%,
  - b) współczynnik jasności koloru nie może być niższy niż 80%;
- 4) dla dachów o kącie nachylenia powyżej 12° stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz szarego.

2. Ustala się zakaz montażu na elewacjach frontowych budynków oraz na połaciach dachowych widocznych z poziomu ulicy urządzeń technicznych takich jak anteny telewizyjne, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne a także rozprzewadzenia przewodów i instalacji technicznych, za wyjątkiem instalacji niezbędnych dla celów bezpieczeństwa i użytkowania budynku.

3. Nad płaszczyznę dachów budynków - z zastrzeżeniem ustaleń dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów



budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu, z zastrzeżeniem, że urządzenia te nie będą widoczne z poziomu ulicy.

§10. W zakresie kształtowania geometrii dachów, z wyłączeniem obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustala się:

- 1) nakaz realizacji dachów symetrycznych wielospadowych lub dwuspadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich;
- 2) przy nadbudowie lub rozbudowie budynków istniejących dopuszczenie utrzymania istniejącej geometrii dachu;
- 3) dla hal sportowych oraz zadaszeń nad kortami i boiskami sportowymi dopuszczenie realizacji dachów o układzie połaci i kącie nachylenia dostosowanym do wymagań technologicznych.

§11. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w zakresie określonym ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami**

§12. 1. W granicach obszaru objętego planem obejmuje się ochroną zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenie, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) budynki, stanowiące zabudowę Fabryki Zapalek, zlokalizowane przy ul. Ogrodowej 33, w tym:
  - a) **Z1** - budynek produkcyjny nr 1,
  - b) **Z2** - budynku produkcyjny nr 2,
  - c) **Z3** - budynek kotłowni, przy ul. Ogrodowej 68, z terenem działek;
- 2) **Z4** - kamienica przy ul. Piotrkowskiej 29, z terenem działki;
- 3) **Z5** - budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 33, z terenem działki;
- 4) **Z6** - budynek frontowy wraz z oficynami, przy ulicy Krakowskiej 64.

2. Dla zabytków nieruchomych, o których mowa w §12 ust. 1, ustala się ich zachowanie i konserwację, a do wszelkich prac inwestycyjnych stosuje się, odpowiednio do ich zakresu, przepisy ustawy dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§13. 1. W granicach obszaru objętego planem obejmuje się ochroną inne zabytki nieruchome, znajdujące się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) **Z7** - kamienica przy ul. Krakowskiej 30 (budynek frontowy);
- 2) **Z8** - kamienica przy ul. Krakowskiej 44;
- 3) **Z9** - kamienica narożna przy ul. Ogrodowej 53;
- 4) **Z10** - kamienica przy ul. Krakowskiej 54 (budynek frontowy);
- 5) **Z11** - kamienica przy ul. Krakowskiej 68 (budynek frontowy);
- 6) **Z12** - kamienica przy ul. Małej 11 (budynek frontowy);
- 7) **Z13** - kamienica przy ul. Małej 9 (budynek frontowy).

2. Dla innych zabytków nieruchomych, o których mowa w §13 ust.1 ustala się :

- 1) nakaz zachowania w pierwotnej lokalizacji historycznej bryły budynku, rozumianej jako: gabaryty, wysokość, spadek głównych połaci dachowych (z tolerancją do 5°), kompozycja elewacji;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę w sposób nieobniżający wartości historycznej i architektonicznej obiektów, z maksymalnym wykorzystaniem oryginalnej substancji z cegły lub kamienia;
- 3) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju elewacji z zakazem realizacji wtórnych okładzin.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**

§14. 1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez zasadę stosowania ciepła sieciowego, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska, a w szczególności paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych.

2. W prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej ustala się stosowanie instalacji i technologii zapewniających ograniczenie emisji substancji wprowadzanych do powietrza, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 i 2687 z 2023r. poz. 877, 1506, 1688, 1719, 1762, 1890, 1963 i 2029).

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której tytuł prawny ma prowadzący działalność.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 1478, 1688, 1890 i 1963);
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

5. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne oraz przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 537 i 1688).

6. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014r. poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017r. poz. 4337).

7. Dla terenów faktycznie zagospodarowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, domy pomocy społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wymagane jest zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych przepisami z zakresu ustawy Prawo

ochrony środowiska.

8. Lokalizacja zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej oraz budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenach graniczących z obszarem kolejowym/ drogami lub liniami kolejowymi wymaga zabezpieczenia przed hałasem, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

§15. W granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe, określone dla danego terenu nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego - w granicach terenów oznaczonych symbolami : UC i UP;
- 2) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urzędzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz dróg;
- 3) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 5) stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 6) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 7) nowych obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz.U. z 2023r. poz.1587, 1597, 1688, 1852 i 2029).

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji**

§16.1. Utrzymuje się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Krakowską – istniejącą drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KDZ, stanowiącą wschodnią granicę planu.

2. Ustala się obsługę komunikacją wewnątrz obszaru planu poprzez istniejące drogi:

- 1) ulicę Piotrkowską - drogę klasy lokalnej, oznaczoną symbolem 1KDL;
- 2) ulicę Ogrodową - drogę klasy lokalnej, oznaczoną symbolem 2KDL;
- 3) ulicę Przechodnią - drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 1KDD;
- 4) ulicę Mokłą - drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 2KDD;
- 5) ulicę Małą - drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 3KDD;
- 6) ulicę Stawową - drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 4KDD.

3. Ustala się uzupełnienie wewnętrznego układu drogowego poprzez istniejące tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami 1KDX, 2KDX.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) obsługa poprzez realizację zjazdów oraz nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych oraz drogi pożarowe;
- 2) warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt. 14 ustawy.

5. Parametry dróg wewnętrznych muszą pozwolić na włączenie do drogi publicznej w sposób odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może wynosić mniej niż 5m.

6. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych ustala się :

- 1) lokalizację budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej,
  - b) mebli miejskich;
- 3) zakaz lokalizacji automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług, z wyłączeniem parkomatów oraz stacji napraw i wypożyczeń rowerów oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych.

§17.1. Dla realizacji nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz zmiany sposobu użytkowania dla funkcji : mieszkaniowej, usługowej i zamieszkania zbiorowego obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości wymaganych miejsc do parkowania, określonej wskaźnikami zawartymi w ust.2. Stanowiska postojowe należy :

- 1) w całości zabezpieczyć w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) zrealizować w sposób nie powodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.

2. Ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej : 1,5 stanowiska postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych), zamieszkania zbiorowego i zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości : 1 stanowisko postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 3) dla obiektów handlowych:
  - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50m<sup>2</sup> nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży, dla obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 400m<sup>2</sup> , ale nie mniej niż 1 stanowisko,
  - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35m<sup>2</sup> nowej powierzchni sprzedaży, dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 4) dla pomieszczeń o funkcji magazynowej : 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych na każde rozpoczęte 200m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej, ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 5) dla usług związanych ze sportem i rekreacją - 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń ogólnodostępnych.

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się :

- 1) realizację miejsc do parkowania w formie :
  - a) stanowisk parkingowych terenowych,
  - b) parkingów podziemnych,
  - c) garaży, w tym garaży wbudowanych w budynki,
  - d) parkingu wielopoziomowego;

- 2) zakaz realizacji nowych garaży jako tymczasowych obiektów budowlanych.
4. W granicach terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.
5. W zakresie sposobu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby z niepełnosprawnością, z zastosowaniem gładkiej, antypoślizgowej nawierzchni, bez zmian poziomów i zjazdów w obrębie stanowiska oraz z zapewnieniem pozbawionego krawężników wejścia na ciąg pieszy, przy maksymalnej dopuszczalnej różnicy poziomów 2cm.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§18.1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zasadę ich trasowania pod ziemią, w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.
3. Lokalizacja nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest :
  - 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
  - 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń.
4. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i zabudowanych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
  - 1) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę:
    - a) do celów bytowych, przemysłowych i usługowych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem jej rozbudowy,
    - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. ws przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009r. Nr 124 poz.1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 2057 z 2023r. poz. 1560 i 1088);
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych :
    - a) w oparciu o system zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczenie ścieków z obszaru zainwestowania objętego planem i obszarów zlewni przynależnej do danej oczyszczalni ścieków,
    - b) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
    - c) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 1469 i 1852), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowych

SN/nN służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy;

- 4) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687 z 2023r. poz. 295, 150, 1597, 1681, 1688, 1693, 1762, 1785 i 2029);
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) w oparciu o zasadę wykorzystania ciepła sieciowego, gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych,
  - b) z dopuszczeniem indywidualnych źródeł ciepła,z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych :
  - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
    - z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
    - poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,
  - b) dopuszczenie odprowadzenia do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych do sieci wód.

5. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 20 lipca 2017r.

Prawo Wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

6. Obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1648, 1933, 2581 z 2023r. poz.1703 i 2005) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

7. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§19. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek :
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UC - minimum 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi : U, UP, MW, MU, MzUP - minimum 600m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów - minimum 30m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UC - minimum 25m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi : U, UP, MW, MU, MzUP - minimum 15m,
  - c) dla pozostałych terenów - minimum 6m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 120°.

## **Rozdział 8.**

## **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczenia w ich użytkowaniu**

§20. Zagospodarowanie terenu oraz realizacja inwestycji na terenach przylegających do obszaru kolejowego w odległościach wynikających z przepisów rozdziału 9 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (jt. Dz.U. z 2023r. poz.1786 i 2029) oraz §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (jt. Dz.U. z 202r. poz.1247 z 2023r. poz. 2204), wymaga spełnienia warunków określonych w ww przepisach.

§21.1. W granicach planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, występują obszary znajdujące się:

- 1) w odległości mniejszej lub równej 4m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 2) w odległości mniejszej lub równej 10m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 3) w odległości mniejszej lub równej 20m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego.

2. W granicach obszarów wymienionych w ust.1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym i aktów wykonawczych.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1MU**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) realizacja usług w formie budynków wolno stojących oraz lokali usługowych na poziomie 1 i 2 kondygnacji nadziemnej w budynkach wielorodzinnych,
  - b) dla zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji towarzyszących budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie lokalizacji garaży w formie:
    - zespołu garaży murowanych, liczącego co najmniej 3 budynki,
    - garaży wbudowanych w budynki,
    - parkingu wielopoziomowego,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat;
- 3) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

- odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 5,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%,
  - d) linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :
    - mieszkaniowej wielorodzinnej do 17m,
    - parkingu wielopoziomowego do 15m,
    - garaży do 5m,
    - pozostałej do 10m,
  - f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 15m od poziomu terenu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem: **2MU**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) realizacja usług w formie budynków wolno stojących oraz lokali usługowych na poziomie parteru w budynkach wielorodzinnych,
  - b) dla zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji towarzyszących budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczenie lokalizacji garaży:
    - w formie zespołu garaży murowanych, liczącego co najmniej 3 budynki,
    - w formie garaży wbudowanych w budynki,
  - d) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie lokalizacji garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
  - e) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - f) zakaz lokalizacji :
    - nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
  - g) obowiązują ustalenia dla :
    - zabudowy pierzejowej ulic, zawarte w §8,
    - dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, zawarte w §13;
- 3) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 30%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 3,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 25%,
  - d) linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :



- mieszkaniowej wielorodzinnej do 15m,
  - garaży do 5m,
  - pozostałej do 10m,
- f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 15m od poziomu terenu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MU, 4MU, 5MU, 6MU**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów : zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) realizacja usług w formie budynków wolno stojących oraz lokali usługowych na poziomie parteru w budynkach wielorodzinnych,
  - b) dla zabudowy usługowej i zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości dopuszczenie realizacji towarzyszących budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczenie lokalizacji garaży:
    - w formie zespołu garaży murowanych, liczącego co najmniej 3 budynki,
    - w formie garaży wbudowanych w budynki,
  - d) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie lokalizacji garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
  - e) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - f) zakaz lokalizacji :
    - nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
  - g) obowiązują ustalenia dla :
    - zabudowy pierzejowej ulic, zawarte w §8,
    - zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia zawarte w §12,
    - dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, zawarte w §13;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 60%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 20%,
  - d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :
    - mieszkaniowej wielorodzinnej do 14m,

- garaży do 5m,
  - pozostałej do 10m,
- f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m od poziomu terenu.

§23. Dla terenu oznaczonego **MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w §20 i §21;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,
  - c) dopuszczenie lokalizacji garaży:
    - w formie zespołu garaży murowanych, liczącego co najmniej 3 budynki,
    - w formie parkingu pod budynkiem lub garaży wbudowanych w budynek,
    - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy;
- 3) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 40%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 3,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 20%,
  - d) linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zachowuje się istniejącą w dniu wejścia planu w życie wysokość budynków z jednoczesnym ustaleniem maksymalnej wysokości dla nowej zabudowy :
    - mieszkaniowej wielorodzinnej do 18m,
    - garaży do 5m,
  - f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 5m od poziomu terenu.

§24.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MzUP**, **2MzUP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - b) zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów : zabudowa usługowa;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) realizacja usług dopuszczalna w formie lokali usługowych wbudowanych w parter budynku przeznaczenia podstawowego terenu,
  - b) dopuszczenie :
    - realizacji towarzyszących budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
    - przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
    - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji garaży

- bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
- c) dla usług publicznych dopuszczenie zagospodarowania terenu dla potrzeb sportu i rekreacji z realizacją obiektów i urządzeń sportowych oraz terenowych obiektów sportowych,
  - d) zakaz lokalizacji :
    - nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 50%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%;
  - d) linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :
    - zamieszkania zbiorowego i usług publicznych do 15m,
    - garaży do 5m,
    - pozostałej do 10m
  - f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m od poziomu terenu.

## 2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MzUP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - b) zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu :
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
  - b) zabudowa usługowa;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) realizacja usług w formie budynków wolno stojących oraz lokali usługowych na poziomie parteru w budynkach wielorodzinnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
  - d) obowiązują ustalenia dla :
    - zabudowy przejezdnej ulic, zawarte w §8,
    - zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia zawarte w §12,
    - dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, zawarte w §13;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 60%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 25%,
- d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalną wysokość zabudowy :
  - mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i usług publicznych do 15m,
  - garaży do 5m,
  - pozostałej do 10m,
- f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m od poziomu terenu.

§25. 1. Dla terenu oznaczonego **1U**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu : zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym :
  - a) kształtowanie zabudowy od ulicy Mielczarskiego w formie pierzei, zgodnie z definicją zawartą w §4 ust. 1 pkt 15,
  - b) zakaz lokalizacji:
    - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów,
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 50%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%,
  - d) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :
    - usługowej do 15m,
    - garaży do 5m,
    - pozostałej do 12m od poziomu terenu,
  - f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** :

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu : zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz lokalizacji:
  - a) niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów,

- b) tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 70%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,5,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%;
  - d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :
    - w strefie otwarcia widokowego wzdłuż ulicy Krakowskiej do 8m,
    - w strefie otwarcia widokowego wzdłuż ulicy Ogrodowej do 5m,
    - garaży do 5m,
    - pozostałej do 12m,
  - a) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
    - w strefie otwarcia widokowego wzdłuż ulicy Krakowskiej do 8m,
    - w strefie otwarcia widokowego wzdłuż ulicy Ogrodowej do 5m,
    - pozostałych do 12m od poziomu terenu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu : zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia zawartych w §12,
  - b) zakaz lokalizacji :
    - nowej zabudowy mieszkaniowej
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
    - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów;
  - c) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w §20 i §21;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 50%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,0,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%,
  - d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej wielorodzinnej : do 15m,
  - garaży : do 5m,
  - dla pozostałych budynków : do 12m,
- f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m od poziomu terenu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **4U**, **5U**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów :
  - a) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości,
  - b) zabudowa produkcyjna;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków produkcyjnych, z możliwością zmiany sposobu ich użytkowania dla funkcji usługowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
  - c) zakaz lokalizacji:
    - produkcji, w której wykorzystuje się odpady, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia,
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
    - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów;
- 4) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 80%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,0,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%,
  - d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: do 12m,
  - f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m od poziomu terenu.

§26. Dla terenu oznaczonego **UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) lokalizacja usług publicznych z zakresu oświaty i edukacji oraz sportu,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i garaży blaszanych;
- 3) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 40%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

- w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 1,5,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
  - d) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy :
    - dla budynków : do 12m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych : do 25m od poziomu terenu.

§27. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa usługowa, z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) usługi publiczne;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
  - a) z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia zawartych w §12 dopuszcza się zmianę funkcji istniejących budynków poprodukcyjnych, wraz z ich niezbędną przebudową i rozbudową :
    - dla funkcji usługowej, w szczególności : handlu, funkcji muzealnej oraz edukacyjnej, z dopuszczeniem realizacji w ramach zespołu budynku hotelowego,
    - dla realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w §20 i §21,
  - c) zakaz lokalizacji:
    - wolno stojących budynków gospodarczych, magazynowych, blaszanych garaży i wiat; dopuszcza się realizację tych funkcji wyłącznie jako część obiektu o funkcji mieszczącej się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu,
    - tymczasowych obiektów budowlanych,
    - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów;
- 3) ustala się zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 80%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 3,0,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%,
  - d) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy : do 15m
  - f) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: do 12m od poziomu terenu.

§28. Dla terenu oznaczonego **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga zbiorcza;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- a) kategoria drogi : droga powiatowa - ulica Krakowska,
- b) klasa drogi : droga publiczna zbiorcza,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 18m do 24m, z możliwością poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
- d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5m,
- e) w ramach realizacji powierzchni biologicznie czynnej ustala się wprowadzenie zieleni przyulicznej w formie zadrzewień rzędowych.

§29. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi lokalne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) kategoria dróg : drogi gminne,
  - b) klasa dróg : drogi publiczne lokalne,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego 1KDL (ul. Piotrkowska) : od 13,5m do 15,0m,
    - dla terenu oznaczonego 2KDL (ul. Ogrodowa) : od 13,5m do 21,0m, z dopuszczeniem poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
  - d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5m,
  - e) w ramach realizacji powierzchni biologicznie czynnej ustala się wprowadzenie zieleni przyulicznej w formie zadrzewień rzędowych,
  - f) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę lub zmianę lokalizacji schodów i kładki dla pieszych prowadzącej nad torami kolejowymi w ciągu ulicy Ogrodowej,
  - g) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 12m od poziomu terenu.

§30. Dla terenów oznaczonych symbolami : **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi dojazdowe;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) kategoria dróg : drogi gminne,
  - b) klasa dróg : drogi publiczne dojazdowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego 1KDD (ul. Przechodnia) : od 11,5m do 21,0m,
    - dla terenu oznaczonego 2KDD (ul. Mokra) : od 10,0m do 12,0m,
    - dla terenu oznaczonego 3KDD (ul. Mała): od 9,0m do 11,5m
    - dla terenu oznaczonego 4KDD (ul. Stawowa): od 10,0m do 12,0m z dopuszczeniem poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
  - d) dla terenu oznaczonego 2KDD (ul. Mokra) obowiązują ustalenia dla ochrony :
    - osi widokowej na dominantę przestrzenną, zawarte w §6 ust 4,
    - zachowanej historycznej nawierzchni, zawarte w §7,
  - e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
  - f) ustala się maksymalne zachowanie klinkierowej nawierzchni ulicy Małej w przypadku przebudowy, remontu lub też innych prac ingerujących w nawierzchnię jezdni,
  - g) w przypadku przebudowy lub remontu dopuszcza się realizację drogi bez



wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf).

§31. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KDX**, **2KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: komunikacja pieszo-jezdna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających :
    - dla 1KDX zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla 2 KDX od 15,0m do 22,0m,
  - b) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
  - c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych i wiat.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

§32. Określa się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§34. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.